

**Dato**  
6. februar 2023

**J nr.**  
2021-1335  
BOM/nasj

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Odensevej 64, 5610 Assens, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Ebberup.**

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

**Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

**Afgørelse om salgsoption**

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 1. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Odensevej 64, 5610 Assens.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Ejer [redacted] var til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1.3-1 for Assens Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2019, Assens Kommune
- VVM-screening af solcellepark nord for Ebberup af 15. juli 2019, Assens Kommune
- Miljørapport – Lokalplan nr. 1.3-1 og kommuneplantillæg nr. 8 Solcellepark nord for Ebberup
- Byggetilladelse af 9. september 2021, Assens Kommune

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819  
E: post@tksm.dk

- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Opstillers parthørings svar til mundtligt partsindlæg fra besigtigelsen 18. november 2022
- Mail fra Energi Fyn af den 25. januar 2023 vedr. evt. driftsforstyrrelser af fiberforbindelser

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på ejendommens matrikel nr. 5c for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at solcelleanlægget vil skæmme den omgivende natur, som er årsagen til at bosætte sig uden for byen og vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Ejer [REDACTED] har under besigtigelsen gjort gældende, at solcelleanlægget dominerer i området. Endvidere gør ejer gældende, at de oplever daglige problemer med fibernet og 4G, der bliver afbrudt i kortere perioder og ikke fungerer optimalt. Hun oplyser, at de ikke har oplevet lignende problemer før nettilslutningen af anlægget.

Opstilleren har i parthørings svar af 18. november 2002 gjort gældende, at de ikke benægter, at solcelleanlægget har en påvirkning på landskabet i området. Der er etableret beplantning rundt om anlægget for at imødekomme den landskabelige påvirkning men det vil dog tage nogle år, før beplantningsbælterne får en afskærmende effekt. Endvidere gør opstiller gældende, at Better Energy har mere end 20 solcelleanlæg rundt omkring i landet, og de er ikke bekendt med, at solcelleanlæg skulle have indvirkning på fiberforbindelser og 4 G-netværk i nogen af disse anlæg.

## **Lovgrundlaget**

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

### *Værditab*

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

### *Salgsoption*

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til 200 meter fra et solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen.

Ejeren skal senest et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

#### *Taksationsmyndighedens afgørelse*

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. § 6 a.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet solcelleanlæg, vindmøller eller andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, solcelleanlæggets afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

#### **Området**

Projektområdet ligger i landzone ca. 1,5 km nord for Ebberup og ca. 4 km øst for Assens. Området ligger syd for landevejen Odensevej og er afgrænset af kommunevejen Ravnekærvej mod vest. De offentlige veje Bryllegården og Thinggyden afgrænser projektområdet mod syd.

Området består primært af åbne landbrugsmarker med spredt bebyggelse. Landskabet brydes af beskyttede sten- og jorddiger, hegnsbepantning og af det beskyttede vandløb Kærum Å, som gennemskærer området og forbinder to registrerede naturbeskyttelsesområder inde for projektområdet. Terrænet hvorpå solcellepanelerne er placeret er kuperet.

#### **Projektet**

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 64 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Ebberup. Solcellerne er etableret som faste installationer og anlægget er installeret med en effekt på ca. 60 MWp DC / 44 MW AC. Anlægget er nettilsluttet 15. september 2022.

Solcellepanelerne er placeret på stativer opstillet i lige, parallelle rækker, der dog fremtræder ujævne på grund af det kuperede terræn. Panelfladen er sydvendt. For at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne, er panelerne anti-refleksbehandlet. Solcellepanelernes højde i forhold til terræn er ca. 3 m. Under panelerne er placeret i alt 420 invertere jævnt fordelt på anlægget. Arealerne under panelerne er tilsået med græs.

Der er etableret 70 stk. distributionstransformere med en højde på ca. 2,2 meter. Disse er tilkoblet en powertransformer placeret centralt i området, med en højde på ca. 5,5 meter. Der er etableret beplantningsbælte i 5 meters bredde rundt om anlægget, som på sigt vil skærme anlægget. Beplantningsbæltet forventes at blive 4-5 meter højt. På beplantningsbæltets inderside er etableret et trådhegn som et bredt masket vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

### **Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen**

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et meget velplejet dobbelthus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1890 (til-/ombygningsår 2004). Boligen er opført i mursten, pudset og malet sort med tagsten/ståltag og PVC-vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 146 m<sup>2</sup>, heraf 57 m<sup>2</sup> på første sal. Boligens stueetage består af baggang med vask og opgang til første sal, stor flot køkken-stue i ét med pillefyr samt flot badeværelse med bruser. Første sal indeholder 3 gode værelser. Desuden findes en stor terrasse med flot udsigt over markerne. Opvarmning sker i form af pillefyr. Der er privat vandforsyningsanlæg og spildevandskloakeret.

På matriklen findes endvidere en garage fra 1970 på 22 m<sup>2</sup>, en carport fra 1970 på 23 m<sup>2</sup>, et udhus fra 2012 på 9 m<sup>2</sup>, et udhus fra 2012 på 7 m<sup>2</sup> samt et drivhus og et voliere, der ej er registreret på BBR. Disse indgår ikke i vurderingen af beboelsesejendommen.

Den samlede ejendom er på 1.274 m<sup>2</sup>. Jorden henligger i have og vej.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet**

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil medføre et værditab.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 92 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 171 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en

afstand af 1231 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret øst og sydøst for ejendommen.

Fra stueetagen er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da et læhegn skærmer for udsynet. Fra 1. sal, hvor en mindre stue er vendt mod anlægget, er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da udsynet hertil er skærmet af træer.

Fra haven og terrassen er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da læhegn og terræn skærmer for udsynet.

Der opleves en del vejstøj fra landevejen ved ophold udendørs.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 9,5 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 8 timer og 9 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra medio marts til primo april i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 07:00 og fra primo september til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 07:00. Det vil være solpanelerne der er placeret i den nordligste del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Ejernes anbringender om daglige problemer med fibernet og 4G er blevet forelagt Energi Fyn, der har svaret følgende: "Vi har som udgangspunkt ikke kendskab til at solcelleanlægget eller lign. kan forårsage udfald på fiberforbindelser. Kunden på Odensevej 64 har ikke oprettet nogen sager hos os, og vi kan se på IPTv signalet at alt kører fint ude hos kunden." Da ejerne ikke har fremlagt dokumentation på driftsforstyrrelser og disses sammenhæng med etablering af solcelleanlægget, finder Taksationsmyndigheden ikke at kunne lade eventuelle driftsforstyrrelser indgå i vurderingen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse**

Hvis det viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for

sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag ved domstolene udsættes.

### **Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt, at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab og salgsoption mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af solcelleanlægget. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk).

Med venlig hilsen



---

Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden